

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 77/2023/DS-PT
Ngày 25-12-2023
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Thu

Ông Lê Anh Sơn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thủy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần X; địa chỉ trụ sở: Số AA đường NHC phường NX, quận Đ, thành phố Hải Phòng; là nguyên đơn. Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hoàng Đình M - Giám đốc Công ty Cổ phần X; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị N, nơi cư trú: Số 6, hẻm 40/2/9 KI, phường BK, quận HBT, Hà Nội; ông Quách Vũ Ngọc H, nơi cư trú: Thôn NC, xã ĐH, thành phố TB, tỉnh Thái Bình; ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1994; nơi cư trú: Tổ 10, phường ĐT, thành phố HB, tỉnh Hòa Bình; bà N vắng mặt, ông H và ông T có mặt;

- **Bị đơn:** Ông Trần Đức A; nơi cư trú: Số 132 Ngõ Gia Tư, phường Cát Bi, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Trần Đức A: Ông Hoàng Đình B; nơi cư trú: TDP C, phường D, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hoàng Đình B; nơi cư trú: TDP C, phường D, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Đức A là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2023, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - Công ty Cổ phần X trình bày:

Theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (sau đây viết tắt: UBND) số 2914/QĐ-UBND ngày 28/12/2015 về việc Chi nhánh Công ty chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng - Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản (sau đây viết tắt: Xí nghiệp) được cổ phần hóa chuyển thành Công ty Cổ phần X (sau đây viết tắt: Công ty). Công ty được kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ từ Xí nghiệp, trong đó có Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 226 HĐNT ngày 05/01/2015 ký kết giữa Xí nghiệp với Ông Trần Đức A giao khoán khu đất nuôi trồng thủy sản. Ngày 08/11/2017, Công ty được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 866774 với diện tích 1.114.534,3 m²; mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp (nuôi trồng thủy sản); thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 17/7/2017 đến 17/7/2067, trong đó có khu đất được Xí nghiệp khoán cho các hộ dân và Ông A. Toàn bộ các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng giao khoán nuôi trồng thủy sản dở dang chưa thanh lý liên quan đến diện tích đất và kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích liên quan của Xí nghiệp từ các Hợp đồng này, trong đó có Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 226 HĐNT ngày 05/01/2015 ký kết giữa Xí nghiệp và Ông Trần Đức A (sau đây viết tắt: Hợp đồng 226).

Trước đây, Xí nghiệp có chủ trương giao khoán cho những cá nhân có đủ năng lực kinh doanh, nộp khoán theo quy định của Xí nghiệp. Ông Trần Đức A có nhu cầu nhận khoán nên ngày 05/01/2015 hai bên đã ký Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản. Theo nội dung của Hợp đồng hai bên thỏa thuận: Ông Trần Đức A được giao diện tích 0,74 ha đất tại khu đầm B có địa chỉ tại phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng để quản lý và sản xuất trong thời hạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015. Mục đích khoán: Ông A được quản lý, sử dụng diện tích 0,74 ha để nuôi trồng thủy sản và giao nộp sản lượng theo chỉ tiêu hàng năm cho Xí nghiệp. Tỷ lệ tăng sản lượng theo kế hoạch của từng năm. Khi Ông A có nhu cầu xây dựng các công trình trên đất thì phải được Xí nghiệp đồng ý và chịu sự hướng dẫn, giám sát của Xí nghiệp. Ông A có nghĩa vụ giao nộp sản lượng đầy đủ và đúng hạn, nếu giao nộp chậm, phải chịu lãi suất theo lãi suất ngân hàng.

Ngày 03/10/2016, Công ty có Thông báo số 06/TB/CTCP gửi Ông A về việc dừng đầu tư xây dựng cơ bản trên diện tích đất nhận khoán, có kế hoạch đầu tư thả giống và thu hoạch phù hợp với thời hạn hợp đồng đã ký. Ngày 25/11/2016, Công ty có Thông báo số 09/TB-CTCP gửi các hộ dân, trong đó có Ông A về việc không tiếp tục ký hợp đồng nuôi trồng thủy sản, yêu cầu các hộ có kế hoạch tận thu sản phẩm cho phù hợp khi hết hạn hợp đồng. Công ty đã nhiều lần làm việc

với Ông A yêu cầu bàn giao lại khu đầm và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho công ty, thực hiện thanh lý Hợp đồng số 226 nhưng Ông A vẫn không chịu bàn giao dù đã hết hạn hợp đồng.

Tại Trích đo hiện trạng tỷ lệ 1:2000 do Công ty cổ phần Tư vấn, đầu tư tài nguyên và môi trường Hải Phòng lập ngày 27/7/2023 (sau đây viết tắt là Trích đo hiện trạng) xác định diện tích thực tế khu đầm giao khoán cho Ông A có diện tích 9.968,8 m² (S2), lớn hơn diện tích đầm ghi trong hợp đồng. Từ khi giao khoán đầm cho Ông A cho đến nay, Xí nghiệp và Công ty không giao thêm phần diện tích đầm nào cho Ông A. Sự thay đổi diện tích là do việc đo đạc tại thời điểm giao khoán chưa chính xác, các bờ đầm có sự xê dịch do quá trình sử dụng trong nhiều năm.

Vì vậy, Công ty khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Buộc Ông Trần Đức A phải trả lại quyền sử dụng 9.968,8 m² đất (theo diện tích đất khảo sát, đo vẽ thực tế) và các tài sản gắn liền với đất tại khu đầm B, theo Hợp đồng khoán nêu trên và buộc Ông A chấm dứt hành vi quản lý, sử dụng trái phép tài sản của Công ty.

Về tài sản gắn liền với đất, do Ông A và người đại diện hợp pháp của Ông A không hợp tác để kiểm kê khối lượng để xác định số lượng, chủng loại và thực trạng các tài sản gắn liền với đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo Văn bản số 08/TSDS ngày 21/8/2023 của nguyên đơn về xác định giá tài sản đối với tài sản gắn liền với khu đầm mà Ông A đang quản lý, sử dụng với số tiền là 317.413.380 đồng.

Trên thực tế, Ông Hoàng Đình B là người trực tiếp quản lý, sử dụng khu đầm trên. Tuy nhiên, toàn bộ hồ sơ sổ sách quản lý tại Xí nghiệp và Công ty thì vẫn mang tên Ông A. Việc Ông A và Ông B có thỏa thuận với nhau về việc cho thuê, mượn đầm hay không thì cả Ông A và Ông B đều không thông báo cho Xí nghiệp hay Công ty được biết. Mặt khác, Hợp đồng đã quy định rõ việc nghiêm cấm chuyển nhượng hợp đồng, diện tích sản xuất trái phép; nếu vi phạm Xí nghiệp sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi diện tích sản xuất. Do đó, nguyên đơn không công nhận việc thỏa thuận cho thuê đầm giữa Ông A và Ông B.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Ông Trần Đức A, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Ông Hoàng Đình B trình bày:

Việc Ông Trần Đức A ký kết Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 226 HĐNT ngày 05/01/2015 với Xí nghiệp là đúng. Theo Hợp đồng, Ông A chỉ phải trả lại đất trong 02 trường hợp: Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc khi Ông A không còn nhu cầu sử dụng đất. Trường hợp Ông A không có nhu cầu sử dụng đất thì Ông A phải trả lại đất cho Xí nghiệp vì Xí nghiệp mới là đơn vị ký kết hợp đồng với Ông A.

Năm 2014 - 2015, Xí nghiệp tiến hành cổ phần hóa. Theo khoản 1 Điều 14 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 thì “trước khi chuyển sang công ty cổ phần, doanh nghiệp cổ phần hóa phải thống nhất với chủ sở hữu tài sản để công ty cổ phần kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây hoặc thanh lý hợp đồng”. Tuy

nhien, Công ty đã không thực hiện việc thống nhất với Ông A theo quy định trên. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện Ông A yêu cầu phải trả lại đất là hoàn toàn không có cơ sở.

Thực tế, từ sau khi ký kết hợp đồng, Ông A đã không trực tiếp sử dụng đầm, cho ông (Hoàng Đình Hoan) thuê lại, Ông B phải trả cho Ông A 38.000.000 đồng/năm (bao gồm các loại thuế, phí nộp cho Xí nghiệp). Việc cho thuê được Ông B và Ông A thỏa thuận bằng miệng, đến ngày 30/12/2015, Ông B và Ông A mới lập hợp đồng thuê bằng văn bản. Trong quá trình sử dụng, Ông B đã xây dựng một số công trình, vật kiến trúc trên đầm để phục vụ nuôi trồng thủy sản. Đến khoảng giữa năm 2015, Ông B đã thực hiện Đề án xây dựng mô hình nuôi Tôm he chân trắng công nghiệp và tiến hành đầu tư các công trình, vật kiến trúc theo dự án đã dự toán và được Xí nghiệp phê duyệt, ngoài ra trong quá trình thực hiện có phát sinh thêm một số hạng mục công trình khác. Việc quản lý, sử dụng đầm, đầu tư công trình, vật kiến trúc trên đầm do một mình Ông B làm, không liên quan đến bất kỳ ai khác. Do đó, Ông B đề nghị nguyên đơn hỗ trợ, chi trả ông toàn bộ giá trị công trình đã đầu tư trên đầm với số tiền 3.000.000.000 đồng, Ông B, Ông A sẽ thống nhất thanh lý hợp đồng, bàn giao trả lại diện tích đầm trên cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để các đương sự được nhận. Tuy nhiên, phía bị đơn không hợp tác, không đồng ý để Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, không đồng ý để Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá tài sản gắn liền với đất tại khu đầm đang có tranh chấp. Do đó, Công ty có Văn bản số 08/TSDS ngày 21/8/2023 về việc đưa ra trị giá tài sản đối với tài sản gắn liền với đất tại khu đầm Ông A đang quản lý, sử dụng với số tiền 317.413.380 đồng, Công ty sẽ hỗ trợ, chi trả phía bị đơn khi tự nguyện giao trả lại toàn bộ diện tích khu đầm và tài sản gắn liền với đất đã ký Hợp đồng với Xí nghiệp trước đây. Tại phiên hoà giải, đại diện nguyên đơn đưa ra mức giá sẽ hỗ trợ, chi trả phía bị đơn 1.400.000.000 đồng, khi tự nguyện giao trả lại toàn bộ diện tích khu đầm và tài sản gắn liền với đất Ông A đã ký Hợp đồng với Xí nghiệp trước đây. Ông A, Ông B không đồng ý, đề nghị phía nguyên đơn hỗ trợ, chi trả phía bị đơn 3.000.000.000 đồng. Hai bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến nên không thoả thuận để thống nhất được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 256, Điều 424, Điều 501, Điều 511 và Điều 599 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X: Buộc Ông Trần Đức A, Ông Hoàng Đình B phải trả lại diện tích 9.968,8 m² đất nuôi trồng thủy sản và các tài sản gắn liền với đất tại khu đầm B, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291173, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT16178, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho người sử dụng đất là Công ty Cổ phần X ngày 05/02/2021 (vị trí S2, có Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

2. Công ty Cổ phần X tự nguyện hoàn trả Ông Trần Đức A tổng giá trị còn lại của các tài sản gắn liền trên diện tích 9.968,8 m² đất với số tiền 317.413.380^d (ba trăm mười bảy triệu, bốn trăm mười ba nghìn, ba trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2023, bị đơn Ông Trần Đức A có đơn kháng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm với lý do: Toàn bộ tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là không hợp lệ vì chỉ là tài liệu phô tô; diện tích đất đầm của gia đình ông đang sử dụng không có quan hệ pháp luật gì với bên nguyên đơn; trước khi cổ phần hóa thì doanh nghiệp cổ phần phải thống nhất với chủ sở hữu tài sản để công ty cổ phần kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây; không có quyết định thu hồi đất; không thỏa thuận và kế thừa các chủ hợp đồng để thanh lý hợp đồng; vẫn thu sản lượng thuế năm 2016; không kiểm kê tài sản mà Công ty tự định giá là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đồng ý mức hỗ trợ, chi trả cho bị đơn là 1.800.000.000 đồng. Nếu bị đơn không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không đồng ý mức chi trả do nguyên đơn đưa ra.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tổ tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn được kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản (bên ký hợp đồng số 226 với bị đơn); căn cứ Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 866774, UBND thành phố Hải Phòng giao quyền sử dụng 1.114.534,3 m² cho nguyên đơn, thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ ngày 17/7/2017 đến 17/7/2067 nên có các quyền của chủ sử dụng đất, trong đó có diện tích đầm giao khoán cho Ông A. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 226 HĐNT ngày 05/01/2015 đã hết thời hạn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp khu đất; buộc bị đơn giao trả lại toàn bộ diện tích đầm trên là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào khác chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ông Trần Đức A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý xét xử phúc thẩm vụ án là đúng thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Trần Đức A vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho Ông Hoàng Đình B có mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ông Trần Đức A.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn là Ông Trần Đức A:

[3] Về việc Ông Trần Đức A cho rằng toàn bộ tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn nộp cho Tòa án là tài liệu photo nên không hợp lệ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp tại cấp sơ thẩm đều là bản photô có đóng dấu treo và dấu giáp lai của Công ty X chứ không phải là các tài liệu photô như Ông A trình bày. Công ty X là Doanh nghiệp, có tư cách pháp nhân nên phải chịu trách nhiệm về con dấu của doanh nghiệp theo Điều 44 Luật Doanh nghiệp. Việc xem xét, đánh giá tính hợp lệ của các tài liệu, chứng cứ là của Tòa án, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận các tài liệu do nguyên đơn giao nộp là hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về việc Ông Trần Đức A cho rằng diện tích đầm của gia đình ông đang sử dụng không có quan hệ pháp luật gì với Công ty X: Xét thấy, việc sáp nhập, cổ

phần hóa của Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng X Đ , Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng, Công ty Cổ phần X đều được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Năm 2015, Xí nghiệp được cổ phần hoá thành Công ty X, Công ty X kế thừa toàn bộ quyền nghĩa vụ của Xí nghiệp, trong đó có hợp đồng số 226 (dựa trên các biên bản bàn giao tài chính). Năm 2017, căn cứ quyết định cho thuê đất số 1819/QĐ-UBND ngày 17-7-2017 của UBND thành phố Hải Phòng và Hợp đồng thuê đất số 123/HĐ-TĐ ngày 18-11-2017 giữa UBND thành phố Hải Phòng và Công ty X, Công ty X được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cho thuê 1.114.534,3 m² đất trong thời hạn 50 năm từ ngày 17-7-2017 đến 17-7-2067 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số CH866774, trong đó có diện tích đã cho Ông A thuê. Vì vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2005, xác định hiện tại nguyên đơn là Công ty X có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 0,74ha trên nên việc Ông A cho rằng diện tích đầm của gia đình ông đang sử dụng không hề có quan hệ pháp luật gì với Công ty X là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về việc Ông Trần Đức A cho rằng trước khi Xí nghiệp chuyển thành Công ty cổ phần, doanh nghiệp cổ phần hóa phải thống nhất với chủ sở hữu tài sản để Công ty cổ phần kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây hoặc thanh lý hợp đồng theo khoản 1 Điều 14 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011. Tuy nhiên, Điều 14 của Nghị định này quy định về việc xử lý tài sản thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh, liên kết, tài sản không cần dùng, tài sản được đầu tư bằng Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi, tức là xử lý đối với trường hợp tài sản doanh nghiệp đi thuê chứ không phải tài sản cho thuê. Do đó, Xí nghiệp và Công ty Cổ phần không có nghĩa vụ thống nhất với gia đình Ông A cũng như gia đình Ông B về nội dung này.

[4] Về việc Ông Trần Đức A cho rằng Ông A chỉ trả lại đất cho Công ty X khi có quyết định thu hồi đất của các cấp có thẩm quyền: Tại Điều II của hợp đồng 226 quy định về trách nhiệm của bên B (Ông A) thì Ông A sẽ có trách nhiệm trả lại đất trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đã được ký hợp đồng và Ông A sẽ được đền bù theo quy định của nhà nước. Trong trường hợp Nhà nước không thu hồi đất, Ông A cho rằng gia đình ông không phải trả lại đất cho Công ty do vẫn có nhu cầu sử dụng đất và đang sử dụng đất, Điều III của hợp đồng 226 quy định rõ hợp đồng có giá trị từ ngày 02/01/2015 đến ngày 31/12/2015, sau khi hết thời hạn trên, Công ty X thanh lý hợp đồng. Sau khi hết thời hạn này, hai bên đã không gia hạn hợp đồng nên Hợp đồng số 226 đương nhiên chấm dứt theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngày 06/10/2016 và ngày 25/11/2016, Công ty X đã thông báo cho Ông A về việc không tiếp tục ký hợp đồng, dừng đầu tư xây dựng trên đất, đầu tư thả giống, thu hoạch phù hợp với thời hạn hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng nhưng Ông A không đồng ý. Như vậy, theo Điều III của Hợp đồng số 226 và Điều 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Ông A phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán cho Công ty X. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty X có quyền đòi lại diện tích nêu trên là có cơ sở theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Về việc không kiểm kê tài sản, Công ty X tự định giá tài sản không có căn cứ, ép người dân phải nhận: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Ông B không hợp tác để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, không đồng ý để Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản gắn liền với đất nên không xác định được tài sản gắn liền trên đất của Ông A còn những gì, trị giá bao nhiêu tiền. Do đó, nguyên đơn được quyền đưa ra giá tài sản để lên phương án hỗ trợ. Theo Hợp đồng số 226, khi xây dựng Ông A không thông báo cho Xí nghiệp biết là vi phạm điều khoản quy định trong hợp đồng nên nguyên đơn không phải bồi thường cho Ông A về tài sản trên đất, tuy nhiên, nguyên đơn vẫn tự nguyện hỗ trợ cho Ông A số tiền 317.413.380 đồng. Xét thấy, những công trình do Ông A xây dựng là thiết yếu cho việc trông coi và nuôi trồng thủy sản, Ông A và Ông B cũng thường xuyên phải cải tạo để phục vụ sản xuất, giá trị đầu tư xây dựng lớn và hiện vẫn còn giá trị; có một số tài sản không thể tháo dỡ, di dời; một số tài sản nếu tháo dỡ, di dời sẽ làm mất hoặc giảm nghiêm trọng giá trị sử dụng nên cần chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả số tiền 317.413.380 đồng cho Ông Trần Đức A tổng giá trị còn lại của các tài sản gắn liền trên diện tích 9.968,8 m².

[6] Về việc Ông Trần Đức A yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho Công ty X: Do yêu cầu này của Ông A vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại cấp sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề này nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết. Ông A có quyền khởi kiện yêu cầu này bằng một vụ án khác.

[7] Từ phân tích nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ông Trần Đức A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp; bị đơn là Ông Trần Đức A phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Hoàng Đình B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn là Ông Trần Đức A không được chấp nhận nên Ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 256, Điều 424, Điều 501, Điều 511 và Điều 599 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ông Trần Đức A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng:

1.1. Chấp nhận **toàn bộ** yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X: **Buộc Ông Trần Đức A, Ông Hoàng Đình B phải trả lại diện tích 9.968,8m² đất nuôi trồng thủy sản** và các tài sản gắn liền với đất tại khu đầm B, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ: Tổ dân phố số 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291173, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT16178, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho người sử dụng đất là Công ty Cổ phần X ngày 05/02/2021 (vị trí, kích thước có Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án sơ thẩm).

1.2. Công ty Cổ phần X tự nguyện hoàn trả Ông Trần Đức A tổng giá trị còn lại của các tài sản gắn liền trên diện tích 9.968,8 m² đất với số tiền 317.413.380đồng (ba trăm mười bảy triệu, bốn trăm mười ba nghìn, ba trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002743 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

Ông Trần Đức A phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức A phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0004224 ngày 17 tháng 10 năm 2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng. Ông Trần Đức A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Thị Thúy Hà

